Deutscher Bundestag **Drucksache 19/9325**

19. Wahlperiode 11.04.2019

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Florian Toncar, Christian Dürr, Frank Schäffler, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP – Drucksache 19/8242 –

Zur Einigung bei der Grundsteuer

Vorbemerkung der Fragesteller

Am 1. Februar 2019 haben sich Bund und Länder auf Eckpunkte für die Reform der Grundsteuer geeinigt. Dies war nötig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisherige Bemessungsgrundlage im April 2018 für verfassungswidrig erklärt hatte (www.zeit.de/news/2019-02/01/grundsteuer-einigung-auf-kompromissmodell-190201-99-808007).

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer B wird sich künftig an folgenden Kriterien orientieren:

– Bei Wohngrundstücken wird zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage an die aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten angeknüpft. Anstelle der durchschnittlichen Nettokaltmiete wird die tatsächlich vereinbarte Nettokaltmiete angesetzt, wenn der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete überlasst, die bis zu 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt. Überlässt der Eigentümer dem Mieter Grundstücke oder Grundstücksteile zu einer Nettokaltmiete, die über 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete liegt, ist die um 30 Prozent geminderte durchschnittliche Nettokaltmiete anzusetzen.

– Das Baujahr ist für die Ermittlung des Grundstückswerts ein notwendiger Bewertungsparameter.

– Ausgangspunkt für die Bewertung von Grund und Boden sind die Bodenrichtwerte. Die Finanzverwaltung kann ergänzende Vorgaben zur Bestimmung der Bodenrichtwertzonen (Größe) machen. Die Gutachterausschüsse können Bodenrichtwertzonen zu noch größeren Zonen (Lagen) zusammenfassen. Für Kommunen, deren mittleres Bodenwertniveau unter dem Landesdurchschnitt Wohnen liegt, kann optional das für die Kommune jeweils ermittelte „mittlere Bodenwertniveau“ als „Ortsdurchschnittswert“ angesetzt werden (De-minimis-Regelung).

– Soweit für gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke weder tatsächlich vereinbarte Mieten vorliegen noch ortsübliche Mieten ermittelt werden können, ist anstelle des Ertragswertverfahrens ein gegenüber dem geltenden Recht vereinfachtes Sachwertverfahren anzuwenden (statt über 30 Angaben sind dann nur acht erforderlich).

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 9. April 2019 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Bei den am 1. Februar 2019 verkündeten Eckpunkten handelt es sich um das Ergebnis von Gesprächen zwischen dem Bundesministerium der Finanzen und den Ländern, nicht um eine Einigung zwischen Bund und den Ländern. Die Abstimmung innerhalb der Bundesregierung zu den Eckpunkten ist noch nicht abgeschlossen. Daher kann die Bundesregierung hierzu noch nicht Stellung nehmen.

1. Auf welche Weise soll zukünftig zur Ermittlung der Grundsteuer die tatsächliche Nettokaltmiete einer Immobilie abgefragt werden, wenn diese bis zu 30 Prozent unterhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete (ermittelt durch Mikrozensus) liegt, und wie oft soll dies geschehen, eingedenk unregelmäßig steigender Mieten sowie Ein- und Auszügen?

Es wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

2. Wie stark sind die Mieten in Deutschland nach Wissen der Bundesregierung in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt gestiegen?

Nach dem Mietenindex des Statistischen Bundesamts sind die Wohnungsmieten im Zeitraum 2009 bis 2018 in Deutschland im Durchschnitt um 12,9 Prozent gestiegen. Mit dem Mietenindex werden vor allem Mieten aus bestehenden Mietverträgen erfasst.

3. Kann man davon ausgehen, dass eine künftige Grundsteuer (nach den oben genannten Parametern) im gleichen Maße steigen würde?

4. Welche Überlegungen führten zu dem Baujahrkriterium, speziell zu der Grenze des Jahres 1948?

5. Würden nach dem Baujahrkriterium Gebäude wie beispielsweise eine vollsanierte Altbauwohnung (Baujahr 1900) niedriger bewertet werden als eine vergleichbare aber nie sanierte Wohnung des Baujahrs 1990?

6. In welchen Abständen sollen die für die Ermittlung der Grundsteuer relevanten Bodenrichtwerte erneuert werden?

7. Würden steigende Bodenrichtwerte automatisch zu einer höheren Grundsteuer führen?

Die Fragen 3 bis 7 werden zusammen beantwortet.

Es wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.

8. Sind die Bodenrichtwerte in den vergangenen zehn Jahren nach Wissen der Bundesregierung im Mittel eher gestiegen, gleichgeblieben oder gesunken?

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK-OGA) leitet für seinen bundesweiten Immobilienmarktbericht seit 2008 das mittlere Preisniveau getrennt für Eigenheim- und Mehrfamilienhausbauplätze auf der Grundlage einer Teilmenge der Bodenrichtwerte ab. Für den Zeitraum 2008 bis 2016 sind die dabei berücksichtigten Bodenrichtwerte für Eigenheimbebauung im Durchschnitt real ungefähr gleichgeblieben, die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhausbebauung im Durchschnitt gestiegen. Es gibt jedoch regionale Unterschiede.

9. Wie viele Gutachterausschüsse für die Bodenrichtwerte gibt es nach Wissen der Bundesregierung deutschlandweit, und wie viele Mitglieder haben diese?

§ 199 Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) ermächtigt die Länder unter anderem dazu, die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse durch Rechtsverordnung zu regeln. Von dieser Ermächtigung haben die Länder in ihren Gutachterausschuss- oder Durchführungsverordnungen zum BauGB Gebrauch gemacht. Die Amtsbezirke der Gutachterausschüsse sind unterschiedlich groß. Im Land Baden-Württemberg liegen diese auf der Ebene der Gemeinden; hier gibt es insgesamt ca. 900 Gutachterausschüsse. In Sachsen-Anhalt besteht für das gesamte Land ein Gutachterausschuss. Weitere Informationen über Verteilung und Anzahl der Gutachterausschüsse können dem Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 (www.immobilienmarktbericht-deutschland.info), S. 7 f., entnommen werden, der vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland herausgegeben wird.

10. Wie plant die Bundesregierung angesichts der kommunalen Hoheit über die Hebesätze die Aufkommensneutralität der Grundsteuer wie versprochen zu gewährleisten?

Es wird auf die Vorbemerkung der Bundesregierung verwiesen.



Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333